



## Commune de Plomelin

### Etude de dérogation à la loi Barnier sur la Zone d'activités de Penhoat- Hent

### Annexe 1 – "projet urbain", visant à réduire les marges d'inconstructibilité résultant de l'application stricte de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme

#### RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél : 02 99 14 55 70  
Fax : 02 99 14 55 67  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

#### NANTES

5 Boulevard Ampère  
Bâtiment C  
44470 CARQUEFOU  
Tél. : 02 40 94 92 40  
Fax : 02 40 63 03 93  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)



## SOMMAIRE

---

<b>1 PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 CONTEXTE.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 CADRE JURIDIQUE ET BIBLIOGRAPHIQUE : .....</b>	<b>5</b>
<b>2 DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER de la ZA de PENHOAD BRAZ .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 ARCHITECTURE ET URBANISME DE LA ZA DE PENHOAT .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 ANALYSE PAYSAGERE ET PERCEPTIONS VISUELLES D'APPROCHE .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4 LES AUTRES BATIMENTS SUR LA ZONE ET LEUR INSERTION PAYSAGERE .....</b>	<b>10</b>
<b>2.6 PARCELLES D'ETUDE .....</b>	<b>15</b>
<b>3. ENJEUX et prescriptions D'AMENAGEMENTS .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 PERTINENCE D'UNE EXCEPTION PAR NATURE AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2 PROJET D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>17</b>
<b>4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>19</b>
<b>4.1 MODIFICATION DE LA MARGE DE REcul AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....</b>	<b>19</b>

# 1 PREAMBULE

---

## 1.1 CONTEXTE

---

Le site de la ZA de Penhoad Braz se situe au nord de Plomelin, le long de la RD785, route à quatre voies. L'objectif de la commune est de développer de nouvelles activités (artisanales, de services ou de ventes) via l'aménagement du site en continuité de la ZA au sud-ouest. Cet espace riverain de la RD785, voie classée à grande circulation, est concerné par **une marge de recul minimum des constructions de 75m depuis l'axe de la voie sur un linéaire de près de 200 m**. La commune a décidé d'engager une démarche de "projet urbain", visant à réduire les marges d'inconstructibilité résultant de l'application stricte de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme.

## 1.2 CADRE JURIDIQUE ET BIBLIOGRAPHIQUE :

---

La loi Barnier est encadrée par les articles L111-6 à L111-8 du Code de l'urbanisme.

### **Article L111-6 du Code de l'urbanisme**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »*

### **Article L111-7 du Code de l'urbanisme**

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

### **Article L111-8 du Code de l'urbanisme**

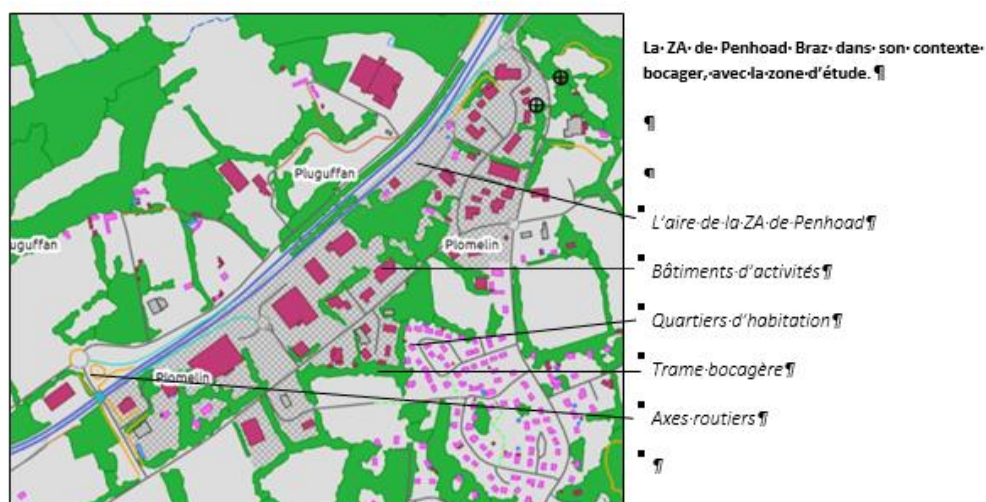
*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages*

## 2 DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER DE LA ZA DE PENHOAD BRAZ

### 2.1 PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE

La Zone d'Activité (ZA) de Penhoad Braz se situe en frange nord-ouest de la commune de Plomelin, le long de la RD785, qui forme également la limite entre la commune de Plomelin et la commune de Pluguffan. Cette zone d'activité est gérée par la Communauté d'Agglomération de Quimper Bretagne Occidentale (QBO). La RD785 dessert, au nord, la zone d'activité de Bel-Air - environ 6,2ha -, et au sud la zone d'activité de Ti Lipig - 7,2ha. Penhoat Braz est donc la zone d'activité principale avec environ 27ha déjà mobilisés.

Le contexte immédiat de la ZA est bocager. Au nord comme au sud, des alignements de haies et des boisements forment une trame que les parcelles agricoles viennent compléter. La D785 traverse ce contexte agricole préservé et permet à la ZA de s'y raccorder.



L'évolution de l'occupation des sols sur le secteur est assez contrastée. De manière surprenante, on observe par endroit une colonisation du bocage par des boisements et une réduction des surfaces agricoles. Que ce soit au nord ou au sud de la coupure induite par la RD785, le bocage et des structures de haies linéaires demeurent assez présentes, quoi qu'inégales. Il apparaît que les structures végétales de la ZA de Penhoad sont plutôt récentes et ne correspondent pas vraiment au bocage d'origine.

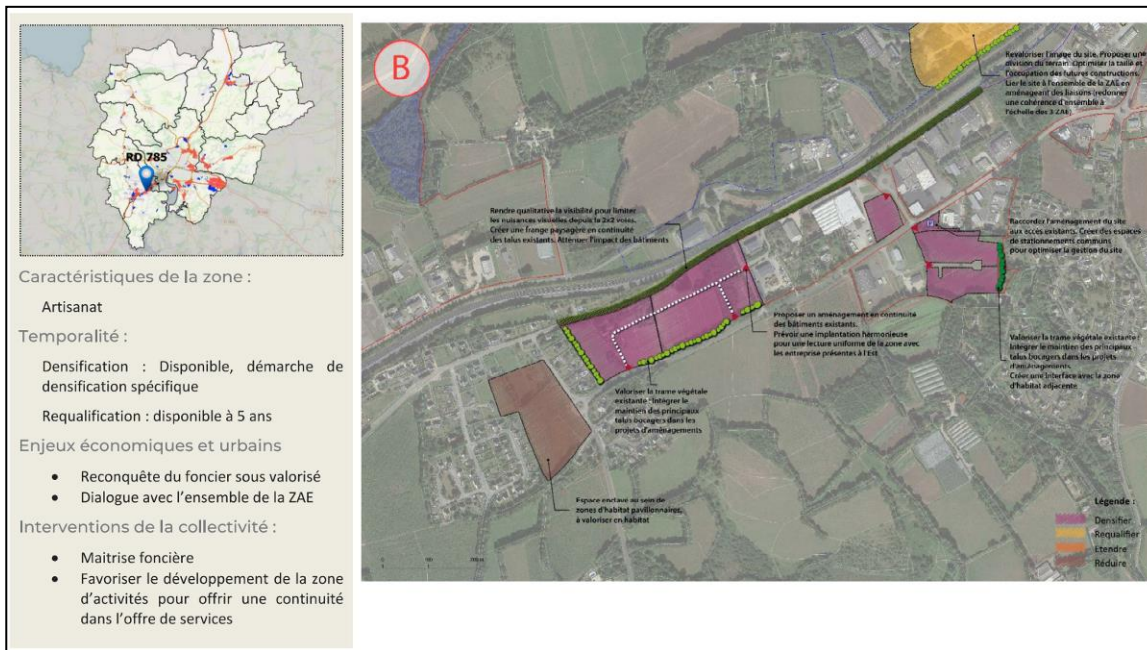
Photographie aérienne et parcelle d'étude, 1950-65



Photographie actuelle et parcelle d'étude, 2020



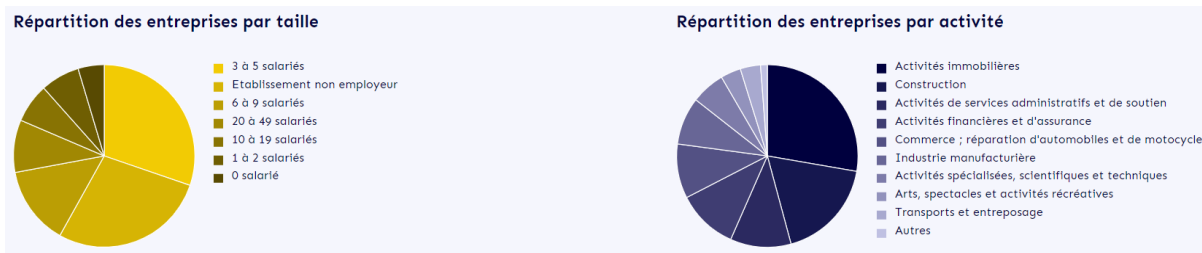
## 2.2 ARCHITECTURE ET URBANISME DE LA ZA DE PENHOAT



La ZA de Penhoat Braz dépend du SCOT de l'Odet, approuvé en 2012. Une étude récente de QBO propose un plan d'ensemble de réaménagement ayant pour objectif concernant notre secteur d'étude :

### De densifier les activités

- Le projet de dérogation à la loi Barnier permet justement de réaliser cet objectif. Nous sommes donc en ce sens en adéquation avec les objectifs communautaires définis concernant les zones d'activités.



Les 85 entreprises recensées par le site [simplanter.fr](http://simplanter.fr)

Sur les 27ha de la zone de Penhoat, cela correspond donc à une densité moyenne de 3 000m<sup>2</sup> par entreprise installée. La zone d'étude représente, quant à elle, 1,5ha soit une augmentation de 5,5% de surface pour la ZA.

### De valoriser la trame végétale existante en intégrant les talus dans les projets d'aménagements

- La présente étude propose une expertise environnementale des boisements et haies présentes pour permettre de construire le projet et de protéger ce qui doit l'être. Cette analyse permet de nourrir les réflexions et de proposer, dans le PLU, une réécriture pertinente de l'OAP à partir des critères de dérogation à la loi Barnier, en conformité avec les attendus réglementaires (code urbanisme, loi Barnier, SCOT).

### De limiter les nuisances

- **Visuelles depuis la 2x2 voies** : En adéquation avec les propositions faites ici, l'étude de dérogation intègre un volet d'enjeux d'aménagement qui pourront servir d'exemple pour le reste de la zone d'activité. Ces enjeux porteront donc sur **l'architecture, le paysage, la sécurité, les déplacements et l'environnement**.
- **Auditives** : La ZA de Penhoat n'est pas concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Quimper-Cornouaille. Reste la présence de la D785, bruyante par nature.

### Déplacements et topographie



- La ZA de Penhoat bénéficie de deux accès privilégiés pour rejoindre la voie express et repartir vers Pont-l'Abbé ou Quimper : l'échangeur de Kerbenhir à l'ouest et celui route de Bel Air à l'est. Pour ce qui est des arrivées, elles se font depuis Pont l'Abbé via une desserte directement sur la zone d'activité. Concernant les arrivées depuis Quimper, elles empruntent l'échangeur de Bel Air et Kerhascöet à l'est. La parcelle concernée se situe en limite ouest de la zone d'étude, elle est donc correctement desservie.

La parcelle sera intégrée au schéma routier grâce à la rue de Hent Penhoat Braz. Il n'est pas prévu de raccordement supplémentaire à la RD785. Toutefois, **une interrogation demeure sur le raccordement vers la route de Pont l'Abbé, aujourd'hui en impasse à l'ouest du site**. Pour cause, ce lien est noté sur le schéma d'aménagement de QBO.

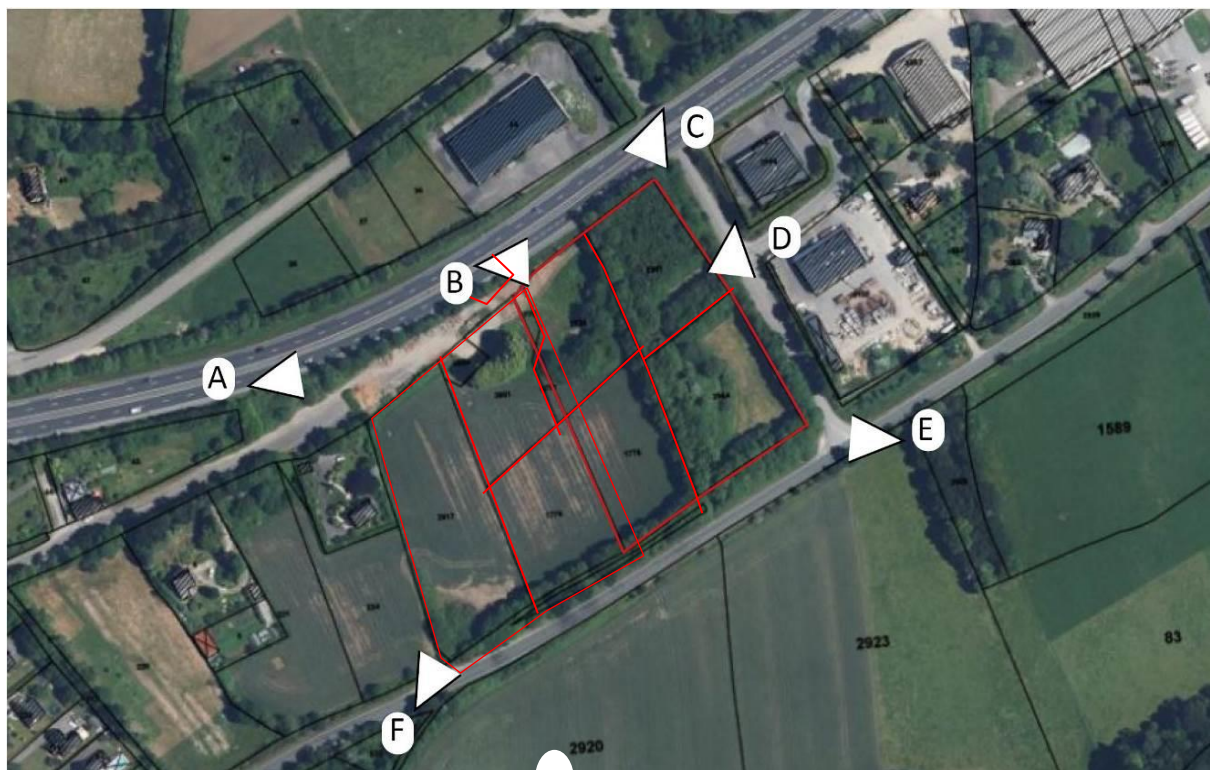
- Concernant la topographie, la ZA est construite au sommet d'une crête, entre divers cours d'eau et zones humides reliées à l'Odet, tout proche. L'analyse environnementale de terrain décrit les milieux et habitats présents.





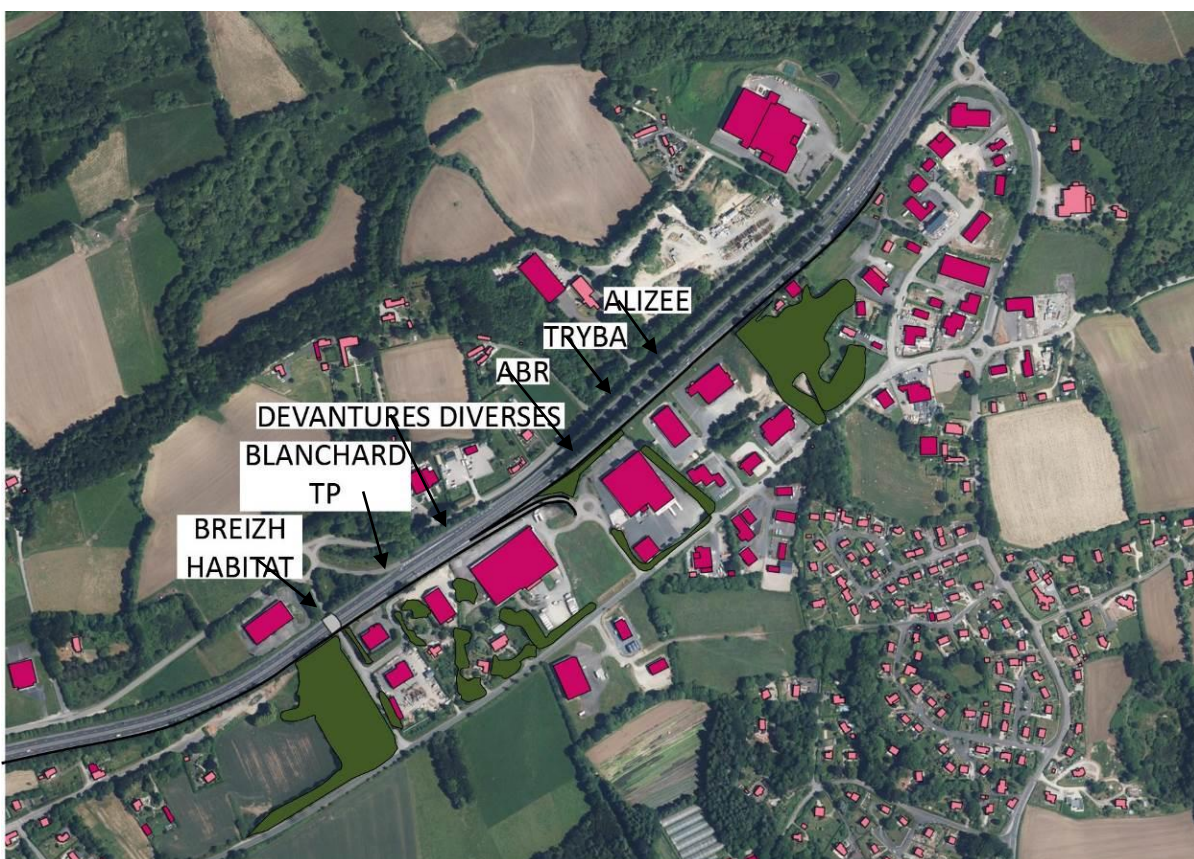
## 2.3 ANALYSE PAYSAGERE ET PERCEPTIONS VISUELLES D'APPROCHE

- L'objectif premier est ici d'étudier les perceptions visuelles sur le secteur depuis la D785, afin d'en apprécier la sensibilité.



- Compte tenu des rideaux de végétation en amont et en aval du site d'étude le long de la voie express, il apparaît que le site est globalement protégé des vues depuis celle-ci. **La photo B présente les vues et la porosité la plus importantes vers la zone de projet.**
- La sensibilité sur les abords est, toutefois, plutôt faible en raison d'un rideau végétal arbustif, en amont et en aval, ainsi que d'un épais boisement multi-strate sur le site.

## 2.4 LES AUTRES BATIMENTS SUR LA ZONE ET LEUR INSERTION PAYSAGERE



- Boisements ou haies
- Bâtiments



### Breizh habitat

L'insertion de Breizh habitat est plutôt bonne. Elle montre que de fins rideaux végétaux disposés entre les parcelles d'activités et perpendiculairement à la route suffisent à bloquer les vues au-delà de la parcelle et ainsi à améliorer l'insertion des bâtiments dans le paysage. En effet : **le bâtiment de Breizh Habitat n'est qu'à 23 mètres du bord de la RD785.**

### BLANCHARD TP



Ce bâtiment, bien que **situé à une distance similaire que Breizh Habitat (environ 25m)**, ressort bien davantage dans les perceptions de la ZA, et ce malgré un talus qui est resté à nue en limite de D785. Notons également que l'absence de rideaux perpendiculaires permet aux vues de porter vers les bâtiments suivants.

### ABR



L'entreprise ABR bénéficie d'une haie en bordure de D785. L'épaisseur de celle-ci ne permet d'occulter toutes les vues mais démonstration est faite qu'un simple rideau permet de limiter grandement les perceptions. **Le bâtiment est situé à 35m de la limite de 4 voies.**

### Tryba et Alizée



Ici également, l'absence de végétation et la position en hauteur des bâtiments, implique un impact majeur depuis la route. Les vues portent jusqu'à l'ex biscuiterie Alizée, au fond. **TRYBA est situé à environ 20m de la bordure de voie express, l'ex biscuiterie également.**

### Synthèse

Cette rapide analyse des insertions sur la zone d'activité démontre que la distance d'implantation des bâtiments n'est pas le seul critère déterminant les impacts visuels de la ZA. Des entreprises situées en bordure immédiate de route mais disposant de haies rideaux perpendiculaires comme Breizh Habitat s'intègrent beaucoup mieux.

Il semble que le futur aménagement sur la ZA puisse s'inspirer de ces constats pour garantir une intégration réussie depuis la route mais également une optimisation foncière optimale.

## 2.5 ELEMENTS CONSTITUTIFS ET DESCRIPTION DU SITE





**Photo numéro 1 :**

Le site est longé au sud par un chemin creux bordé par deux haies bocagères à dominante de châtaigniers, frênes et noisetiers, perchées sur deux talus de terre non empierré.



**Photo numéro 2 :**

Une haie bocagère à dominante de châtaigniers sur talus coupe le site du nord au sud.



**Photo numéro 3 :**

Une ancien talus bocager coupe cette parcelle en deux parties. À sa gauche, avant la clairière, un jeune boisement de bouleaux s'est installé.



**Photo 4 :** La clairière et le boisement au nord



**Photo 5 :**

Un sentier, utilisé comme chemin de débardage, permet de passer de l'autre côté du talus au nord.



**Photo 6 :**

Vue générale du boisement. La partie à l'ouest du talus est un jeune boisement constitué en majorité de bouleaux.

## 2.6 PARCELLES D'ETUDE

Le projet d'urbanisation de parcelle s'inscrit en extension de ZA, sur un terrain agricole, classé en 1AUi (Secteur à vocation d'activité). La parcelle fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation, avril 2016).



PLOMELIN  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Penhead Braz

#### Vocation :

- Secteur à vocation d'activité

#### Déplacements :

- Réseau viaire à créer
- Réseau viaire existant
- Carrefour à aménager
- Placette à créer
- Liaison douce à créer (RPLU)

#### Éléments écologiques et paysagers / Organisation du bâti :

- Marge de recul (15 - 20m) pour l'implantation des constructions à usage d'activités
- Haie bocagère à créer
- Haie bocagère, talus à préserver et/ou à conforter
- Espace paysager à créer
- Boisement à préserver
- Zone humide à préserver
- Espace naturel, coulée verte pénétrant le bourg à préserver

OAP du  
PLU de  
Plomelin,  
avril 2016

En dépit d'une dérogation à la loi Barnier et à la vue des parcelles concernées, c'est près de la moitié de la surface de ces parcelles à urbaniser qui serait inconstructible (limite à 75 mètres signifiée en blanc sur la vue aérienne ci-dessous). Cette marge de recul ne pourrait donc pas voir apparaître de bâtiment.



## 3. ENJEUX ET PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENTS

---

### 3.1 PERTINENCE D'UNE EXCEPTION PAR NATURE AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE

---

L'état des lieux du site et de son contexte permet de dresser le bilan suivant :

#### Les voies de circulation

- La desserte du site de projet devra se faire par la voie Hent Penhoad Braz. En fonction du projet retenu et si un deuxième accès était nécessaire, un second accès pourra se faire à l'est, en face de Breizh habitat et de l'entreprise Saliou. Cette solution devra, toutefois, préserver majoritairement l'alignement d'arbre et ainsi former une haie bocagère de rideau, perpendiculaire à la D785.
- Le chemin creux au sud des parcelles sera préservé dans l'opération, avec ses haies.

#### La sécurité

- Le lien avec la route de Pont l'Abbé, au nord, ne semble pas nécessaire et risquerait au contraire d'occasionner des nuisances pour les riverains, tout en augmentant les vues depuis la D785. L'axe privilégié de desserte de la ZA doit rester la voie de Hent Penhoad Braz.

#### La qualité architecturale

- C'est principalement en arrivant sur la D785 depuis Pont l'Abbé que les vues vers la parcelle de projet sont les plus nombreuses. **Un cône de vue qui permettrait, même dans le cas d'un respect total de la loi Barnier à 75m, de voir les futurs bâtiments d'activités.**
- Les futurs bâtiments devront donc proposer en frange nord-ouest, là où ils seront les plus visibles, des façades de couleur sombre et d'une hauteur maximale totale qui ne devra pas excéder celle du boisement nord.

#### La qualité de l'urbanisme et des paysages

- Les vues depuis les parcelles des riverains route de Pont l'Abbé devront être pensées. Leur intégration paysagère et la diminution de ces impacts devront être prévues au projet urbain.
- Concernant les vues depuis la RD785, elles seront limitées par l'usage de haies rideaux perpendiculaires à la route. De ce fait, une optimisation du foncier et un impact minimal sur les perceptions pourront être atteints.




## 3.2 PROJET D'AMENAGEMENT

### Dispositions et aménagements à intégrer

- Maintien d'une épaisseur de boisement en bordure de la RD785, ainsi que de la rue de Penhoat Braz à l'est.
- Maintien en limite est des parcelles 2961 et 2964 du talus bocager qui permet de créer une haie rideau perpendiculaire à la route. Une percée dans le linéaire pour permettre un accès est toutefois possible.
- En limite, nord, créer une nouvelle haie permettant de doubler le rideau entre la RD et le site.



**Haie arbustive à conforter** : principe de haie arbustive d'érables champêtres, de fusains, de noisetiers

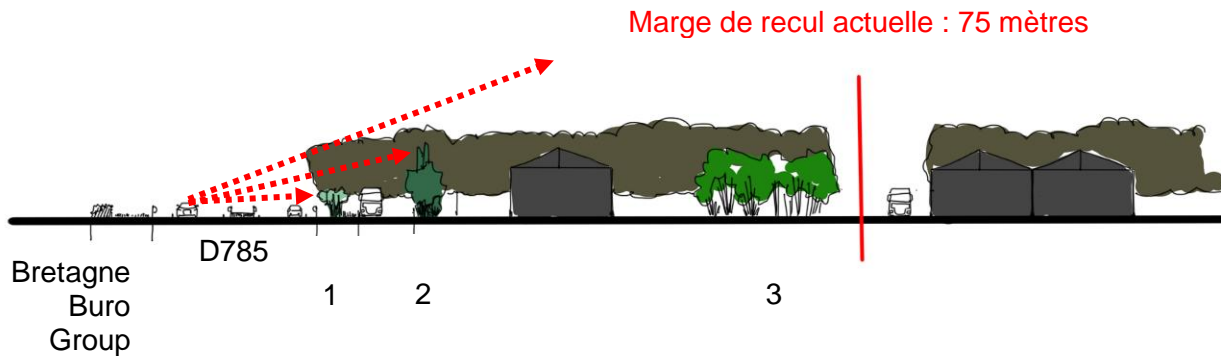
 **Haie sur talus à maintenir** : haie bocagère sur talus à préserver sauf desserte

 **Haie à créer d'arbres de hauts jets** : châtaigner, chênes, aulnes glutineux

 **Accès** : Aucun accès par la rue de Pont l'Abbé pour éviter les nuisances aux riverains.

## Détails d'aménagements

### Coupes A A'



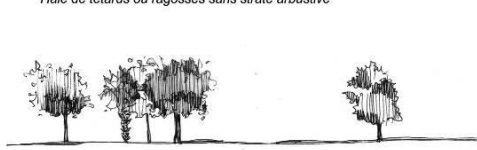
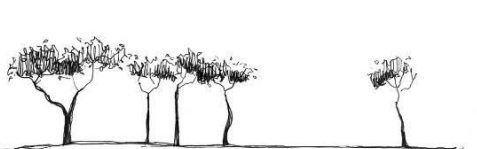
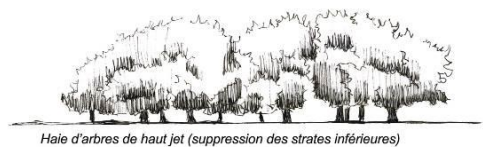
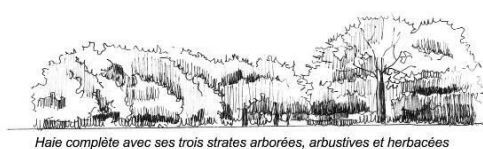
**1** : Première haie arbustive en bordure. L'objectif est d'occulter les perceptions depuis la quatre-voie, à hauteur de conducteur. L'utilisation d'une haie basse permet largement de filtrer les vues sans occasionner de difficultés d'entretien importantes ou de risques pour les usagers.

**2** : Un accès collectif à la nouvelle ZA est également bordé sur la droite par une haie, cette fois proposant des arbres de hautes tiges, pouvant aller jusqu'à 15 mètres. L'objectif est de masquer les bâtiments d'exploitation derrière elle. La limite cadastrale serait disposée à droite de la haie, matérialisée par une clôture ou un grillage peint ou galvanisé.

**3** : Derrière, le boisement de bouleaux peut être supprimé.

Sous ces conditions, la limite d'implantation peut-ici être largement avancée vers la route, comme présenté avec le bâtiment de gauche. **Celui-ci devrait toutefois respecter une marge de recul par rapport à la haie de l'ordre de cinq mètres, ainsi qu'un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.**

Les différents types de haie :



## Synthèse du projet urbain

### PAYSAGE

- **Mise en œuvre d'une seconde haie en bordure de la route de Pont-l'Abbé, sur une épaisseur totale de 5 mètres**, permettant l'installation de sujet de haute tige et à houppiers conséquents. Elle vient s'ajouter à la haie basse et arbustive existante côté D785.
- Maintien des talus existants et de leurs haies, du chemin creux, du taillis de châtaigniers
- Création d'une haie tampon en bordure est, proche des habitations.

### URBANISME

- Intégration de la continuité de la liaison douce au cœur de la zone d'activités.

### ARCHITECTURE

- **Limite d'implantation des constructions à 35 mètres de l'axe de la RD 785** (respect du règlement routier départemental et continuité vis-à-vis du bâtiment voisin)

### NUISANCE ET SECURITE

- Aucun accès par la route de Pont-l'Abbé qui comprend des habitations, grouper les accès par Hent Penhoad Braz Sud.

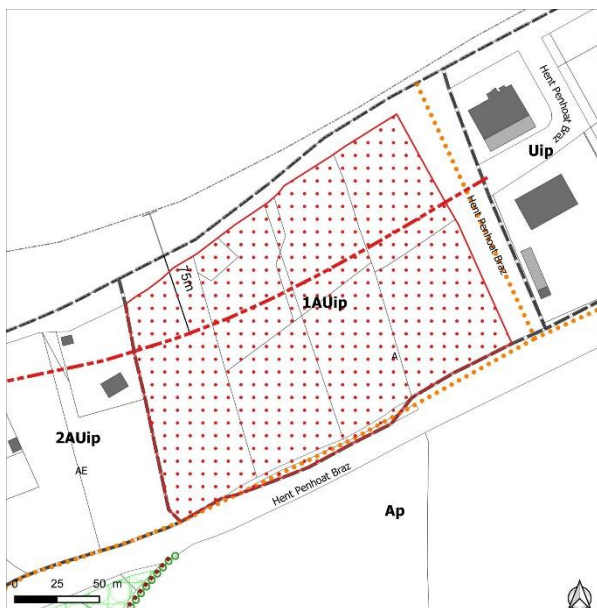
## 4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

---

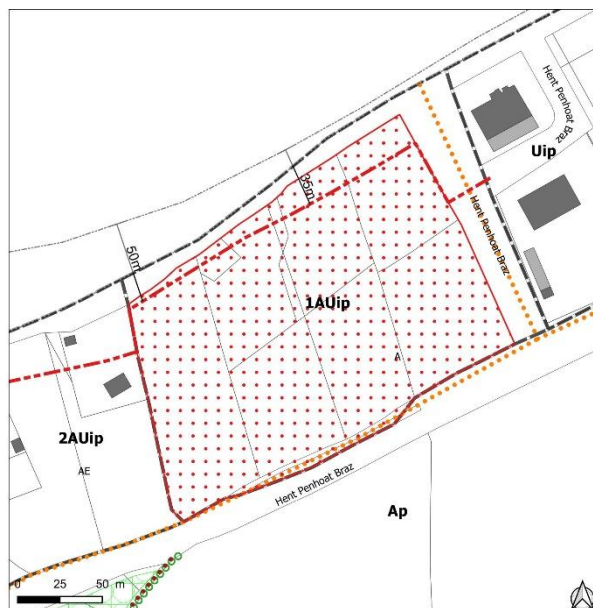
### 4.1 MODIFICATION DE LA MARGE DE REcul AU REGLEMENT GRAPHIQUE

---

Les évolutions apportées par la révision allégée portent uniquement sur la réduction de la marge de recul qui passe de 75 m à 50 m à l'ouest et de 75 m à 35 m à l'est du secteur.

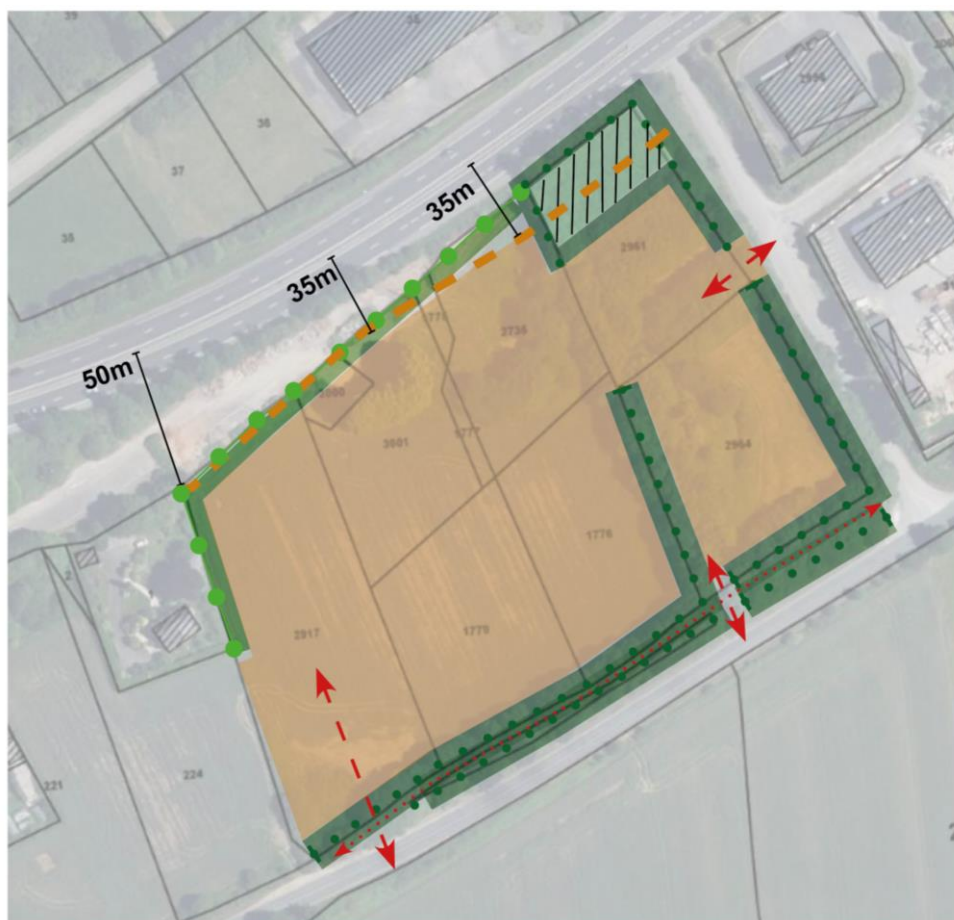


Avant





Après

## 4.2 MODIFICATION DE L'OAP EXISTANTE SUR LE SECTEUR AFIN DE TENIR COMPTE DU PROJET URBAIN






### Déplacements :

-  Principe d'accès et de voies
-  Chemin creux à maintenir

### Protections et marges de recul :

-  Nouveau recul à 35m de l'axe de la D785 ou derrière le boisement
-  Zone d'implantation
-  Boisement à protéger
-  5m de recul de chaque côté des haies par rapport aux bâtiments

### Intégration paysagère :

-  Haies bocagères à conserver
-  Création haie multistrates (arbustive et arborée)
-  Création alignement d'arbres tige

## **Orientations littérales :**

- **Sur le plan des déplacements/mobilités**
  - Maintien du cheminement doux qui longe le site au Sud dans son chemin creux ;
  - Les principaux accès à la zone se feront prioritairement par le sud et éventuellement par l'est.
  
- **En termes de programmation :**
  - L'OAP ne définit pas la zone d'implantation du/des bâtiment mais une marge de recul. Les bâtiments seront implantés obligatoirement au sud de cette marge.
  - Une haie de hautes tiges devra être implantée en bordure nord du site, au sud de la route de Pont l'Abbé, sur les parcelles d'extension de ZA. Cette haie permettra la mise en place d'un rideau de végétation pour masquer au mieux dans le paysage les futurs bâtiments d'activité.
  - Les futurs bâtiments devront proposer en frange nord-ouest, là où ils seront les plus visibles, des façades de couleur sombre et d'une hauteur maximale totale qui ne devra pas excéder celle du boisement nord.
  
- **En matière d'environnement,**
  - Maintenir des haies bocagères sur l'entièreté du pourtour du secteur de projet devra permettre sa bonne insertion paysagère.
  - Seules quelques ouvertures sont possibles le long de la rue Hent Penhoat Braz (Sud et Est) afin de permettre l'accès aux futures parcelles.